

Meeting of / Réunion du

May 20, 2026

20 mai 2026

Item # 142-01

Meeting No 142

Réunion no 142

Minutes

Procès-verbal

CALL TO ORDER / LEVÉE DE LA RÉUNION

Regular Monthly Meeting No. 142 of the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee was called to order by the Chairman, Marc Savoie, at 5:30 at the Restigouche Regional Service Commission.

La réunion mensuelle régulière no 142 du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche est ouverte par le Président, Marc Savoie, à 17 h 30 au bureau de la Commission de Services Régionaux Restigouche.

Item # 142-02

Meeting No. 142

Réunion no 142

Minutes

Procès-verbal

ADOPTION OF THE AGENDA / ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

It was moved and seconded (P. Levesque / K. Firlotte) that the agenda be adopted.

MOTION CARRIED

Il a été proposé et appuyé (P. Levesque / K. Firlotte) que l'ordre du jour soit adopté.

MOTION ADOPTÉE

Item # 142-03	Meeting No. 142	Réunion no 142	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ATTENDANCE / PRÉSENCES**Members / membres :**

Kenneth Savoie
Marc Savoie
Lise Philippe (Virtual / Virtuel)
Pierre Levesque
Duane Samson
Kim Firiolte
Doug Peterson
Thérèse Paquet (Virtual / Virtuel)

Absent / Absent:

Maurice Power
Roger Boissonnault

Staff / personnel :

Jason Bernatchez, *Director of Planning Services / Directeur des services d'urbanisme*
Kim Thompson, *Planning Director / Directrice de la planification*
Gabriel Thibault, *Building Inspector / Development Officer / Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement*
Abdelkader Mohamed Belfekroun, *Building Inspector / Development Officer / Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement*
Kennedy Aube, *Building Inspector / Development Officer / Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement*
Guests / Membres du public : 1

Item # 142-04	Meeting No. 142	Réunion no 142	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS / DÉCLARATIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

The Chair informed members that should they have a conflict of interest for any of the cases to be considered that it should be made known at this time.

No conflict of Interest

Le président informe les membres que, s'ils ont un conflit d'intérêts, pour l'un ou l'autre des cas, doit en ce moment même en faire part.

Aucun conflit d'intérêts

Item # 142-05	Meeting No	Réunion no 142	Minutes Procès-verbal
---------------	------------	----------------	--------------------------

ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

The minutes of Meeting No. 141, held March 18, 2026 were circulated to members for revision.

It was moved and seconded (K. Firlotte / D. Petersen) that the minutes be adopted.

MOTION CARRIED

Le procès-verbal de la réunion no 141, tenue le 18 mars 2026 a été distribué aux membres.

Il est proposé et appuyé (K. Firlotte / D. Petersen) que le procès-verbal soit adopté.

MOTION ADOPTÉE

Item # 142-06EN	Campbellton	2 Arran Street	714460 NB Inc.
-----------------	-------------	----------------	----------------

A development approval request has been filed by Groupe FARI. The request: develop a private access road to provide entry to three new multiple dwellings which would be erected if a development approval request were successful – PIDs 50404417 & 50413517.

The property is located at 2 Arran Street and is located in the Institutional (INST) Zone, according to the City of Campbellton Zoning By-law.

The proponent has retained the services of an engineering firm to develop an access meeting the standards of the National Building Code of Canada. The professional firm will be responsible for verification of the integrity of the access. The new access would be used to develop three new multiple dwellings – two, four unit dwellings, and one 7 unit dwelling.

Groupe FARI (By proponent):
FARI Group's vision has always been centered around creating safe, modern, community-focused living environments while proactively responding to the evolving needs of our population. We strongly share your belief that our region must begin planning today for the demographic realities of tomorrow.

The proposed development is intended to serve multiple demographics both short and long term. Initially, the project will respond to the growing housing demand for seniors, retirees, and vulnerable individuals seeking quality rental housing with additional support options. Longer term, our vision is to create a model that bridges independent living and supportive care living, helping residents remain in their community longer while reducing pressure on special care homes and hospital systems.

One important aspect of the project is that we are planning to integrate nurse goals and wellness support within every apartment unit. Our objective is to create an environment where residents can age safely and comfortably with access to support services when needed, while still maintaining independence and dignity. With Nurse call systems in place and available already cooked meals, we want to make sure that the vulnerable and ageing population are we taken care without trying to overload the system.

In addition, we are currently in discussions with the government regarding the possibility of designating seven of the units as affordable living units. We believe this would greatly contribute to the municipality's housing strategy while also ensuring vulnerable populations have access to safe and modern accommodations.

Zoning / Zonage (City of Campbellton Zoning By-law/ Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton)

4.1 INSTITUTIONAL ZONE - INST

Institutional zones include municipal services, provincial services, national services, services offered by religious institutions and public sector services that have been transferred to the private sector (special care homes). These areas include municipal buildings, facilities and equipment. These areas provide essential services to residents. Permitted uses are intended to meet the needs of the community, particularly in terms of education, recreation, culture, sports, security, health, care, public housing, road maintenance and municipal facilities, as well as water supply and sanitation.

Buildings for public or private services, such as electrical substations and telecommunications towers, are also permitted in this zone, subject to certain conditions.

PERMITTED USES

4.11(1) The land, buildings, or structures may only be used for the following purposes:

a) one or more of the following main uses:

- › Municipal or government building
- › Public utility infrastructure
- › Hospital or medical building
- › Religious establishment
- › Cultural and recreational establishment
- › Community establishment
- › Educational institution
- › Daycare or childcare service
- › Senior citizens' home, boarding house, or rooming house
- › Special care home
- › Park or playground
- › Pedestrian trail
- › Indoor or outdoor sports facility
- › Existing cemetery
- › Post office

d) subject to subsection (2):

› Accessory buildings, structures, or uses related to the main use of the land, building, or structure, if this subsection permits such a main use.

4.11(2) A use permitted under paragraph (1)b), c) or d) is permitted only if it has received the approval of the Commission and complies with such terms and conditions as the Commission may impose.

Discussion - The main building currently serves as a housing and lodging facility for religious workers (sisters). Persons living in the establishment receive treatment. Long term, the building will transition to provide housing and lodging for seniors on the same arrangement. Both main buildings of this property, and of the adjacent property are axed on providing this same service.

This project and the development of these properties are unique in that they offer housing with optional in-home care. In home care is provided by professionally trained medical staff.

Zoning / Zonage

4.11 (2)

4.11(1) d) subject to subsection (2):

Accessory buildings, structures, or uses related to the main use of the land, building, or structure, if this subsection permits such a main use.

4.11(2) A use permitted under paragraph (1)b), c) or d) is permitted only if it has received the approval of the Commission and complies with such terms and conditions as the Commission may impose.

The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to APPROVE THE CONSTRUCTION OF THREE MULTIPLE DWELLINGS (one 7 unit building, and 2 four unit buildings) in the Institutional (INST) Zone – accessory buildings and uses of the main use and building of the property.

This proposal is unique by nature offering boarding and housing with care as an offered service. The proposal will help respond to a housing need and eventually, to a need for more assisted living on the same premise as special care homes. For this reason, it was moved and seconded (K. Firlotte / L. Philippe) that the request BE APPROVED, subject to conditions...

Condition:

- 1) That no future subdivision will be permitted along the private access. Any subdivision of land will be in accordance with the City of Campbellton Subdivision By-law – lots to front on a public street.
- 2) The construction of the access must receive the consent of the designer – construction and implementation compliant to the design.
- 3) The construction projects require building and development permits, and their construction will be subject to the minimum requirements of the National Building Code of Canada.

MOTION CARRIED

Item # 142-06FR

Campbellton

2 Arran Street

714460 NB Inc.

Une demande d'aménagement a été déposée par le Groupe FARI. La demande : aménager une voie d'accès privée pour desservir trois nouveaux bâtiments multiples qui seraient construits si la demande était approuvée – NIDs 50404417 et 50413517.

La propriété est située au 2, rue Arran et se trouve dans la zone institutionnelle (INST), selon l'Arrêté de zonage de la ville de Campbellton.

Le promoteur a retenu les services d'une firme d'ingénierie pour concevoir un accès conforme aux normes du Code national du bâtiment du Canada. Cette firme sera responsable de la vérification de l'intégrité de l'accès. Cet accès serait utilisé pour l'aménagement de trois nouveaux bâtiments multiples: deux immeubles de quatre logements et un immeuble de sept logements.

Groupe FARI (par le requérant)

La vision du Groupe FARI a toujours été axée sur la création de milieux de vie sécuritaires, modernes et axés sur la communauté, tout en répondant de manière proactive aux besoins changeants de notre population. Nous partageons pleinement votre conviction que notre région doit dès aujourd'hui se préparer aux réalités démographiques de demain.

Le projet proposé vise à répondre aux besoins de diverses catégories de population, à court et à long terme. Dans un premier temps, il répondra à la demande croissante de logements pour les aînés, les retraités et les personnes vulnérables qui recherchent des logements locatifs de qualité avec des services de soutien supplémentaires. À plus long terme, notre vision est de créer un modèle qui favorise l'autonomie et l'accès à des services de soins de longue durée, permettant ainsi aux résidents de rester plus longtemps dans leur communauté tout en réduisant la pression sur les établissements de soins spécialisés et le système hospitalier.

Un aspect important du projet est l'intégration des soins infirmiers et du soutien au bien-être dans chaque appartement. Notre objectif est de créer un environnement où les résidents peuvent vieillir en toute sécurité et confortablement, avec un accès aux services de soutien nécessaires, tout en préservant leur autonomie et leur dignité. Grâce aux systèmes d'appel infirmière et aux repas préparés à l'avance, nous voulons assurer la prise en charge des personnes âgées et vulnérables sans surcharger le système.

De plus, nous sommes actuellement en discussion avec le gouvernement concernant la possibilité de désigner sept de ces logements comme logements abordables. Nous sommes convaincus que cela contribuerait grandement à la stratégie de logement de la municipalité, tout en garantissant aux populations vulnérables l'accès à des logements sûrs et modernes.

Zoning / Zonage (City of Campbellton Zoning By-law/ Arrêté de zonage de la Ville de Campbellton)

4.1 INSTITUTIONNEL - INST

Les zones institutionnelles comportent les services municipaux, les services provinciaux, les services nationaux, les services offerts de la part d'un établissement religieux et les services du secteur public qui ont été transférés au secteur privé (foyers de soins spéciaux). Ces zones incluent notamment les édifices, les installations et les équipements municipaux. Ces secteurs fournissent des services essentiels aux résidents. Les usages permis ont la vocation de répondre aux besoins de la communauté, notamment en termes d'éducation, de loisirs, de culture, de sport, de sécurité, de santé, de soins, de logement public, d'entretien de la voirie et des équipements municipaux ainsi que des équipements en approvisionnement d'eau et de gestion sanitaire. Les constructions de services publics ou privés, telles que les sous-stations électriques et les tours de télécommunications, sont également permises dans cette zone, sous réserve de certaines conditions.

USAGES PERMIS

4.11(1) Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins :

- › a) de l'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :
- › Édifice municipal ou gouvernemental
- › Infrastructure d'utilité publique
- › Hôpital ou édifice médical
- › Établissement religieux
- › Établissement culturel et récréatif
- › Établissement communautaire
- › Établissement d'enseignement
- › Garderie ou service de garde
- › Foyer, pension ou maison de chambres pour personnes âgées
- › Foyer de soins spéciaux
- › Parc ou un terrain de jeux
- › Sentier pédestre
- › Installation sportive intérieure ou extérieure
- › Cimetière existant

› Bureau de poste

d) sous réserve du paragraphe (2) :

› des bâtiments, des constructions ou des usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal.

4.11(2) Un usage permis en vertu de l'alinéa (1)b), c) ou d) n'est permis que s'il a reçu l'approbation de la Commission et satisfait aux modalités et aux conditions que la Commission peut imposer.

Discussion - Le bâtiment principal sert actuellement de logement pour des religieuses (des soeurs). Les personnes qui y résident bénéficient de soins. À plus long terme, le bâtiment sera transformé en résidence pour personnes âgées, selon les mêmes modalités. Les deux bâtiments principaux de cette propriété, ainsi que celui de la propriété adjacente, sont destinés à offrir ce même service.

Ce projet et l'aménagement de ces propriétés sont uniques en ce qu'ils proposent un logement avec soins optionnelles à domicile. Ces soins sont assurés par du personnel médical qualifié.

Zoning / Zonage

4.11 (2)

4.11 (1) d) sous réserve du paragraphe (2) :

des bâtiments, des constructions ou des usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent paragraphe permet cet usage principal.

4.11(2) Un usage permis en vertu de l'alinéa (1) b), c) ou d) n'est permis que s'il a reçu l'approbation de la Commission et satisfait aux modalités et aux conditions que la Commission peut imposer.

Le Comité d'ajustement en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé D'APPROUVER LA CONSTRUCTION DE TROIS BÂTIMENTS MULTIPLES (un immeuble de 7 unités et 2 immeubles de 4 unités) dans la zone institutionnelle (INST) – bâtiments et usages secondaires au bâtiment et à l'usage principal de la propriété.

Ce projet est unique en son genre, offrant un hébergement avec services de soins. Il permettra de répondre à un besoin en logement et, à long terme, à un besoin accru de logements avec soins, sur le même prémisses que les foyers de soins. Pour cette raison, Il est proposé et appuyé(K. Firlotte / L. Philippe) que la demande SOIT APPROUVÉE, sujet aux conditions suivantes...

Condition:

- 1) Aucun lotissement futur ne sera autorisé le long de l'accès privé. Tout lotissement devra être conforme à l'Arrêté de lotissement de la Ville de Campbellton – les lots doivent donner sur une voie publique.**
- 2) La construction de l'accès doit être approuvée par le concepteur – la construction et la mise en oeuvre doivent être conformes aux plans.**
- 3) Les projets de construction nécessitent des permis de construire et d'aménagement, et leur réalisation sera soumise aux exigences minimales du Code national du bâtiment du Canada.**

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 142-07EN **Charlo****19 McIntyre Street**Village of Charlo

This proposal comes following a development approval submission which was approved by the Restigouche Planning Review and Advisory Committee surrounding a variance on lot width – November 2025.

The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee was requested to GRANT A VARIANCE of 24 meters (78.74 feet) on the width of lot 2025-1 of the proposed tentative plan – M2L Property Inc. Subdivision. Result: lot width of 6 m (19.69 ft) for the lot 2025-1 of the proposed subdivision.

After examining the facts presented, the Committee approved the request, judging that it met the general intent of the Community Planning Act – Item 138-10.

The property is subject to the Charlo Zoning By-law. The property is located in the Community Centre (CC) zone. Part VIII – CC Zones

Section 46 (1) Any land, building or structure may be use for the purpose of, and for no other purpose, (xv) a use permitted in a R2 Zone

PART XVII - GENERAL PROVISIONS

Number of Main Buildings or Structures on a Lot

92. Notwithstanding other provisions of this by-law, no more than one main building or structure may be placed or erected on a lot unless such buildings are so located that they would be in conformity with the provisions of this By-law and the Subdivision By-law if the lot was subdivided into separate lots, each abutting a publicly-owned street and containing one main building.

Charlo Zoning By-Law

47. (1) No main building or structure may be built, located or relocated, altered or replaced on a lot unless the lot is serviced by both a water system for public use, and has and contains

- (a) a width of at least 30 metres (100 ft).
- (b) a depth of at least 30 metres (100 ft), and
- (c) an area of at least 900 square metres (10,000 sq ft).

Charlo Zoning By-Law (R2)

18. (1) No multiple dwelling may be placed, erected or altered on a lot unless the lot is serviced by the municipal sewer and water system and has and contains

- (a) a width of at least 27 metres (90 ft) and 30 metres (98 ft) in the case of a corner lot, plus 3 metres (10 ft) more than 27 metres (90 ft) for each dwelling unit therein in excess of three;
- (b) a depth of at least 30 metres (100 ft); and
- (c) an area of at least 810 square metres (8,720 sq ft) and 900 square metres (9,687 sq ft) in the case of a corner lot, plus 90 square metres (970 sq ft) more than 810 square metres (8,720 sq ft) for each dwelling unit therein in excess of three.

For a 4 unit building, the minimum lot size would be 30m x 30m and the minimum lot area 900 sq.m.

The latest proposal proves that subdivision of the lot would be feasible. The tentative lots meet this lot size, however the access points would require variance – variance on lot width would be required. On the basis of the tentative submission, a width of 10m would apply to the lot for the existing building.

The proponents are not looking to subdivide the lot. Both buildings would be located on the same lot, and units rented individually.

The property is being developed on an agreement between the proponents and the municipality. Future phases are also being discussed but a final proposal has not been submitted.

The Village of Charlo Zoning By-law presently has provisions for development in proximity to the railway.

104. DEVELOPMENT NEAR A RAILWAY

(1) No new habitable building shall be placed, erected or altered so that it is within 30 meters of the railway right of-way.

•A habitable building in existence on November 22, 2022, having a railway setback less than 30 meters may be repaired, renovated, reconstructed and expanded provided that

- (a) the repair, the renovation, reconstruction and expansion do not further reduce the railway setback, and
- (b) all other applicable provisions of the zoning by-law are satisfied.

•A vacant lot in existence on November 22, 2022, that is unable to meet the railway setback of 30 meters may be developed provided that a minimum railway setback of 15 meters is maintained between the railway right-of-way and a habitable building.

When this file was originally presented, the proposal with the building inspector was to develop two multiple dwellings on the property. Unfortunately, this was not caught when the file was presented for the variance request presented for subdivision – November 2025.

The existing lot provision allows for construction with a 15m (50ft) set-back from the railway – in compliance with the By-law. On the basis of the size of the lot, the property could have been used as the location of an 18 unit multiple dwelling (on the basis of the lot size). $72.06 \text{ (lot width)} - 27 \text{ (minimum lot width)} = 45.06 / 3 = 15.02 + 3 = 18.02$ units.

The intention of the railway set-back regulation and of the zoning by-law, is to control the development of the number of sensitive uses in proximity to the railway. The proposal today, does not meet or exceed the maximum permissible number of units for the existing lot.

The proponents do not wish to subdivide the lot – two multiple dwellings will be located on the same lot. The proposal therefore does meet the intent of the Zoning By-law with regards to the number of units on the property.

The proposed development, with two multiple dwellings on the property and the development on the 6m wide right of way has received approval from the Village of Charlo Fire Chief, and the access has been developed compliant to applicable access provisions – the access can maintain the weight of the Village of Charlo fire trucks, and all other criteria regarding access is met.

Because of the railway set-back, development within 15m (50ft) of the railway will not be permitted. This means that the possibility of developing a legal access to provide for the subdivision of the land will always be there – it will not be blocked by the construction of a structure. Owner's consent would be required to subdivide, but that is always the case. The proponents are essentially taking a risk by not subdividing. The Commission can not guarantee the feasibility of subdivision if not done so now – upon the expiry of a year.

Note: any additional development will require a separate development approval request where required.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78 (1)

78 (1) An advisory committee or regional service commission may

(a) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme under this Act affecting the land,

The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to GRANT A VARIANCE of 20 meters (65.62 feet) on the width of proposed lot 2026-2 of the tentative plan.

Allowance: lot width of 10 m (32.8 ft) for the lot 2025-2 of the tentative plan.

Actual development : Construction of two 4 unit buildings on the same lot.

The proposal does not compromise the possibilities for the future development of the remnant lot. The variance is considered reasonable. For these reasons, it was moved and seconded (D. Petersen / K. Firlotte) that the requested variance BE APPROVED.

Condition:

1) The Committee requires that the width of the right-of-way on Lot 2026-1 be increased from 6 metres to 10 metres to accommodate the actual location of the access road, as it has been constructed on the site.

2) The proponent is advised that the Commission can not guarantee the feasibility of subdivision in the future. Upon the expiry of one year, any new tentative subdivision would have to be re-presented and approved to allow subdivision of the property.

MOTION CARRIED

Item # 142-07FR Charlo

19 McIntyre Street

Village of Charlo

Cette proposition fait suite à une demande d'approbation d'aménagement qui a été approuvée par le Comité consultatif de révision et d'examen en planification du Restigouche concernant une dérogation sur la largeur du lot – novembre 2025.

Le Comité consultatif de révision et d'examen en planification de la CSR Restigouche a été saisi d'une demande visant à ACCORDER UNE DÉROGATION de 24 mètres (78,74 pieds) sur la largeur du lot 2025-1 du plan provisoire proposé – lotissement de M2L Property Inc.
Résultat : largeur de lot de 6 m (19,69 pi) pour le lot 2025-1 du lotissement proposé.

Après examen des faits présentés, le Comité a approuvé la demande, jugeant qu'elle respectait l'esprit général de la Loi sur l'urbanisme communautaire – article 138-10.

La propriété est assujettie à l'Arrêté de zonage de Charlo. La propriété est située dans la zone Centre communautaire (CC).

Partie VIII – Zones CC

Article 46 (1) Tout terrain, bâtiment ou structure peut être utilisé aux fins de, et à aucune autre fin que, (xv) un usage permis dans une zone R2.

PARTIE XVII – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Nombre de bâtiments ou structures principaux sur un lot

92. Nonobstant les autres dispositions du présent arrêté, pas plus d'un bâtiment ou d'une structure principale ne peut être placé ou érigé sur un lot, à moins que ces bâtiments soient situés de manière à être conformes aux dispositions du présent arrêté et de l'Arrêté de lotissement si le lot était subdivisé en lots distincts, chacun donnant sur une rue publique et contenant un bâtiment principal.

Arrêté de zonage de Charlo

47. (1) Aucun bâtiment ou structure principal ne peut être construit, situé ou relocalisé, modifié ou remplacé sur un lot à moins que le lot soit desservi par un système d'approvisionnement en eau à usage public et qu'il ait et contienne :

- (a) une largeur minimale de 30 mètres (100 pi);
- (b) une profondeur minimale de 30 mètres (100 pi); et
- (c) une superficie minimale de 900 mètres carrés (10 000 pi²).

Arrêté de zonage de Charlo (R2)

18. (1) Aucun logement multifamilial ne peut être placé, érigé ou modifié sur un lot à moins que le lot soit desservi par les réseaux municipaux d'égout et d'aqueduc et qu'il ait et contienne :

- (a) une largeur minimale de 27 mètres (90 pi) et de 30 mètres (98 pi) dans le cas d'un lot d'angle, plus 3 mètres (10 pi) additionnels au-delà de 27 mètres (90 pi) pour chaque unité d'habitation au-delà de trois;
- (b) une profondeur minimale de 30 mètres (100 pi); et
- (c) une superficie minimale de 810 mètres carrés (8 720 pi²) et de 900 mètres carrés (9 687 pi²) dans le cas d'un lot d'angle, plus 90 mètres carrés (970 pi²) additionnels au-delà de 810 mètres carrés (8 720 pi²) pour chaque unité d'habitation au-delà de trois.

Pour un immeuble de 4 logements, la taille minimale du lot serait de 30 m x 30 m et la superficie minimale du lot serait de 900 m².

La plus récente proposition démontre que la subdivision du lot serait faisable. Les lots provisoires respectent cette taille de lot; toutefois, les points d'accès nécessiteraient une dérogation – une dérogation concernant la largeur du lot serait requise. Sur la base de la soumission provisoire, une largeur de 10 m s'appliquerait au lot du bâtiment existant.

Les promoteurs ne souhaitent pas subdiviser le lot. Les deux bâtiments seraient situés sur le même lot, et les unités seraient louées individuellement.

La propriété est aménagée en vertu d'une entente entre les promoteurs et la municipalité. Des phases futures sont également en discussion, mais une proposition finale n'a pas encore été soumise.

L'Arrêté de zonage du Village de Charlo prévoit actuellement des dispositions pour l'aménagement à proximité du chemin de fer.

AMÉNAGEMENT À PROXIMITÉ D'UNE VOIE FERRÉE

(1) Aucun nouveau bâtiment habitable ne doit être placé, érigé ou modifié de manière à être situé à moins de 30 mètres de l'emprise ferroviaire.

• Un bâtiment habitable existant au 22 novembre 2022, ayant une marge de recul ferroviaire inférieure à 30 mètres, peut être réparé, rénové, reconstruit et agrandi à condition que :

- (a) la réparation, la rénovation, la reconstruction et l'agrandissement ne réduisent pas davantage la marge de recul ferroviaire; et
- (b) toutes les autres dispositions applicables de l'arrêté de zonage soient respectées.

- Un lot vacant existant au 22 novembre 2022, qui ne peut respecter la marge de recul ferroviaire de 30 mètres, peut être aménagé à condition qu'une marge de recul minimale de 15 mètres soit maintenue entre l'emprise ferroviaire et un bâtiment habitable.

Lorsque ce dossier a été présenté à l'origine, la proposition soumise avec l'inspecteur en bâtiment était d'aménager deux immeubles multifamiliaux sur la propriété. Malheureusement, cela n'a pas été relevé lorsque le dossier a été présenté pour la demande de dérogation relative à la subdivision – novembre 2025.

La disposition existante du lot permet la construction avec une marge de recul de 15 m (50 pi) par rapport au chemin de fer – conformément à l'arrêté. Sur la base de la taille du lot, la propriété aurait pu être utilisée pour l'emplacement d'un immeuble multifamilial de 18 unités (selon la superficie du lot). 72,06 (largeur du lot) – 27 (largeur minimale du lot) = 45,06 / 3 = 15,02 + 3 = 18,02 unités.

L'intention de la réglementation sur la marge de recul ferroviaire et de l'arrêté de zonage est de contrôler l'aménagement du nombre d'usages sensibles à proximité du chemin de fer. La proposition actuelle ne respecte ni ne dépasse le nombre maximal permis d'unités pour le lot existant.

Les promoteurs ne souhaitent pas subdiviser le lot – deux immeubles multifamiliaux seront situés sur le même lot. La proposition respecte donc l'intention de l'Arrêté de zonage en ce qui concerne le nombre d'unités sur la propriété.

Le projet proposé, comprenant deux immeubles multifamiliaux sur la propriété et l'aménagement sur l'emprise de 6 m de largeur, a reçu l'approbation du chef des pompiers du Village de Charlo, et l'accès a été aménagé conformément aux dispositions applicables en matière d'accès – l'accès peut supporter le poids des camions d'incendie du Village de Charlo, et tous les autres critères relatifs à l'accès sont respectés.

En raison de la marge de recul ferroviaire, aucun aménagement à moins de 15 m (50 pi) du chemin de fer ne sera permis. Cela signifie que la possibilité d'aménager un accès légal afin de permettre la subdivision du terrain existera toujours – elle ne sera pas bloquée par la construction d'une structure. Le consentement du propriétaire serait requis pour subdiviser, mais cela est toujours le cas. Les promoteurs prennent essentiellement un risque en ne subdivisant pas. La Commission ne peut garantir la faisabilité d'une subdivision si celle-ci n'est pas réalisée maintenant – à l'expiration d'une année.

Remarque : tout aménagement additionnel nécessitera une demande distincte d'approbation d'aménagement, lorsque requise.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78 (1)

78 (1) Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut:

a) ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;

Le Comité consultatif de révision et d'examen en planification de la CSR Restigouche est saisi d'une demande visant à ACCORDER UNE DÉROGATION de 20 mètres (65,62 pieds) sur la largeur du lot proposé 2026-2 du plan provisoire.

Dérogation accordée : largeur de lot de 10 m (32,8 pi) pour le lot 2025-2 du plan provisoire.

Aménagement réel : construction de deux immeubles de 4 logements sur le même lot.

La proposition ne compromet pas les possibilités d'aménagement futur du lot résiduel. La dérogation est considérée comme raisonnable. Pour ces raisons, il est proposé et appuyé (D. Petersen / K. Firlotte) que la dérogation demandée SOIT APPROUVÉE.

Condition :

- 1) Le comité impose que la largeur du droit de passage du lot 2026-1 doit être augmenté de 6 mètres à 10 mètres pour accommoder pour l'emplacement réel du chemin d'accès - tel qu'il a été aménagé sur les lieux.
- 2) Le promoteur est avisé que la Commission ne peut garantir la faisabilité d'une subdivision dans l'avenir. À l'expiration d'une période d'un an, tout nouveau plan provisoire de lotissement devra être présenté de nouveau et approuvé afin de permettre la subdivision de la propriété.

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 142-08	Meeting No. 142	Reunion no 142	Minutes Proces Verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

OTHER MATTERS / AUTRE AFFAIRES

No Other Matters / Aucune Autre Affaire

Item # 142-09	Meeting No. 142	Réunion no 142	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ADJOURNMENT/ AJOURNEMENT

(P. Levesque) moved that the meeting adjourn at 7:09 p.m.

(P. Levesque) a proposé que la réunion soit levée à 19h09.



Chairman
Président

Director of Planning Services /
Directeur de services d'urbanisme